

第1回「不動産王ランキング」調査

2019 年1月

あなたの会社の **e-審査部**
リスクモンスター株式会社

<http://www.riskmonster.co.jp>

■ 調査の概要

1. 調査名称

第1回「不動産王ランキング」調査

2. 調査方法

決算書の分析結果に基づく調査

3. 調査対象決算期

2018年12月20日時点で開示されていた2017年4月期決算以降の最新決算

4. 調査対象企業

上場企業のうち決算短信提出企業

5. 調査対象企業数

2,980社

1. 調査結果

[1] 「不動産王ランキング」／ランキング結果

決算書の記載に基づき不動産の中心となる土地保有額を比較した「不動産王ランキング」のランキング1位は「住友不動産」(土地保有額 2 兆 4,642 億円)であった。次いで「東海旅客鉄道(JR 東海)」が2位(同 2 兆 3,546 億円)、「三菱地所」が3位(同 2 兆 0,632 億円)となり、以下「三井不動産」(同 2 兆 0,382 億円)、「東日本旅客鉄道(JR 東日本)」(同 2 兆 0,207 億円)、「日本郵政」(同 1 兆 5,440 億円)、「トヨタ自動車」(同 1 兆 4,046 億円)、「日本電信電話(NTT)」(同 1 兆 3,080 億円)と続いた。

上位 20 社にランクインしている業種としては、鉄道業が最多の7社(東海旅客鉄道(JR 東海)、東日本旅客鉄道(JR 東日本)、阪急阪神ホールディングス、西日本旅客鉄道(JR 西日本)、西武ホールディングス、近鉄グループホールディングス、東京急行電鉄)、不動産業が6社(住友不動産、三菱地所、三井不動産、東急不動産ホールディングス、ヒューリック、大和ハウス工業)がランクインした。上位 20 社のうち、13 社を鉄道業と不動産業の2業種が占めており、鉄道業と不動産業における土地保有額が、他業種と比べて高い結果となった。(図表A)

なお、トップ 100 については図表Bにまとめた。

[2] 「不動産王ランキング」／総資産・ROA との比較

不動産王ランキング上位企業に対して、土地保有額と総資産を比較したところ、両方にランクインしているのは、「日本郵政」、「トヨタ自動車」、「日本電信電話(NTT)」、「第一生命ホールディングス」、「三菱UFJフィナンシャル・グループ」の5社となった。

また、総資産ランキングの上位 20 社にランクインしている業種としては、銀行業と保険業、証券業の3業種が 15 社を占める結果となった。(図表C、図表D)

土地保有割合(=土地保有額/総資産)で見た場合、鉄道業と不動産業の 13 社の平均は 35.1%と、上位 20 社平均の 24.5%や調査対象企業平均 8.8%を大幅に上回る水準となっており、事業展開に豊富な土地を必要とする事業特性が色濃く映し出されている結果といえよう。

また、保有資産をいかに収益に結びつけているのかを表す ROA (当期利益/総資産)では、0.3%~5.9%の範囲に収まっており、上位 20 社の平均値は 2.6%と、調査対象企業の平均値 3.1%を 0.5 ポイント下回っている。

一方、ROA ランキングの上位 20 社においては、情報サービス業と専門サービス業、ゲームソフトウェア業の3業種が 14 社を占めており、20 社中 15 社は土地を保有していないことから、不動産を保有しない企業の方が、ROA が高くなりやすい傾向が顕著に表れているといえる。(図表C、図表E)

2. 総評

2018年3月に国土交通省から発表された公示価格(2018年1月1日時点)の全国平均(全用途)は0.7%のプラスとなり、3年連続で上昇した。さらに、2018年9月に都道府県から発表された基準地価(2018年7月1日時点)においても、全国平均(全用途)は0.1%のプラスとなり、バブル期の1991年以来27年ぶりに上昇に転じた。特に、都心部の一部の地価はバブル期超えを記録するなど、地価が高騰し、過熱感が表れている地域も出始めている。

このような中、2020年の東京五輪や2025年の大阪万博を控え、不動産への関心が高まっていることから、企業が保有する不動産(土地)を集計したのが不動産王ランキングである。

不動産王ランキングは、「住友不動産」が1位、「東海旅客鉄道(JR 東海)」が2位、「三菱地所」が3位、「三井不動産」が4位、「東日本旅客鉄道(JR 東日本)」が5位と続き、鉄道業と不動産業の2業種が大半を占める結果となった。

不動産王ランキング上位企業は、土地保有額が高い反面、他の上場企業に比べてROAは低い傾向にあることが窺える。ROAランキングからは、ROAは土地保有額や土地保有率と反比例の関係にあるようにも窺えるが、ROAランキングにランクインしているテーオーシーは、不動産業でありながらも、ROAと土地保有割合の両方を高水準に維持していることから、不動産(土地)を有効活用し高い収益性に結び付けることは、あながち不可能とも言えない。一般的な製造業や物販業であれば、収益は生産効率や販売効率によって大きく左右されるため、不動産の有効活用のみに関及することは難しいが、鉄道業や不動産業においては、まさに保有する土地を収益に結び付けることが、業績の向上に直結する業種であることから、ROAの向上は斯業種において継続的かつ重要な経営課題といえよう。

事業活動において、必要な不動産を保有することは、安定的な事業活動を行う上で重要である。しかし、バブル経済崩壊以降、不動産を沢山保有していることが望ましい時代は終わり、不動産をいかに有効活用して事業収益につなげられているか、が問われる時代となっている。

他の先進諸国に比べ、我が国は決して国土に余裕があるとは言えない。だが、だからこそ限られた資源を有効活用し、より高い収益を生み出す工夫が必要となろう。日本でTOPクラスの土地保有者と言い換えることができる本ランキング上位企業には、その工夫に期待し、更なる日本経済の牽引を期待したい。

図表A 第1回「不動産王ランキング」/ランキングベスト20

順位	企業名	都道府県	業種	土地保有額
1	住友不動産	東京都	不動産業	2兆4,642億円
2	東海旅客鉄道(JR東海)	愛知県	鉄道業	2兆3,546億円
3	三菱地所	東京都	不動産業	2兆0,632億円
4	三井不動産	東京都	不動産業	2兆0,382億円
5	東日本旅客鉄道(JR東日本)	東京都	鉄道業	2兆0,207億円
6	日本郵政	東京都	郵便事業	1兆5,440億円
7	トヨタ自動車	愛知県	自動車製造業	1兆4,046億円
8	日本電信電話(NTT)	東京都	通信業	1兆3,080億円
9	阪急阪神ホールディングス	大阪府	鉄道業	9,409億円
10	イオン	千葉県	小売業	8,283億円
11	東急不動産ホールディングス	東京都	不動産業	8,131億円
12	ヒューリック	東京都	不動産業	7,925億円
13	大和ハウス工業	大阪府	不動産業	7,763億円
14	第一生命ホールディングス	東京都	保険業	7,738億円
15	西日本旅客鉄道(JR西日本)	大阪府	鉄道業	7,590億円
16	西武ホールディングス	埼玉県	鉄道業	7,307億円
17	セブン&アイ・ホールディングス	東京都	小売業	7,252億円
18	近鉄グループホールディングス	大阪府	鉄道業	6,982億円
19	東京急行電鉄	東京都	鉄道業	6,971億円
20	三菱UFJフィナンシャル・グループ	東京都	銀行業	6,971億円

図表B 第1回「不動産王ランキング」/ランキングベスト100

順位	企業名	土地保有額	順位	企業名	土地保有額
1	住友不動産	2兆4,642億円	51	日本製紙	2,183億円
2	東海旅客鉄道(JR東海)	2兆3,546億円	52	京阪ホールディングス	2,179億円
3	三菱地所	2兆0,632億円	53	T&Dホールディングス	2,020億円
4	三井不動産	2兆0,382億円	54	平和	2,020億円
5	東日本旅客鉄道(JR東日本)	2兆0,207億円	55	NTTドコモ	1,992億円
6	日本郵政	1兆5,440億円	56	福山通運	1,932億円
7	トヨタ自動車	1兆4,046億円	57	日本通運	1,925億円
8	日本電信電話(NTT)	1兆3,080億円	58	神戸製鋼所	1,922億円
9	阪急阪神ホールディングス	9,409億円	59	ヤマダ電機	1,878億円
10	イオン	8,283億円	60	SUBARU	1,843億円
11	東急不動産ホールディングス	8,131億円	61	鹿島建設	1,827億円
12	ヒューリック	7,925億円	62	三菱重工業	1,799億円
13	大和ハウス工業	7,763億円	63	りそなホールディングス	1,787億円
14	第一生命ホールディングス	7,738億円	64	ヤマトホールディングス	1,750億円
15	西日本旅客鉄道(JR西日本)	7,590億円	65	セイノーホールディングス	1,745億円
16	西武ホールディングス	7,307億円	66	京浜急行電鉄	1,712億円
17	セブン&アイホールディングス	7,252億円	67	ドンキホーテホールディングス	1,710億円
18	近鉄グループホールディングス	6,982億円	68	ニトリホールディングス	1,672億円
19	東京急行電鉄	6,971億円	69	日本テレビホールディングス	1,669億円
20	三菱UFJフィナンシャル・グループ	6,971億円	70	ブリヂストン	1,635億円
21	新日鐵住金	6,532億円	71	イズミ	1,592億円
22	東武鉄道	6,361億円	72	三井化学	1,590億円
23	みずほフィナンシャルグループ	6,288億円	73	太平洋セメント	1,581億円
24	日産自動車	5,988億円	74	ダイビル	1,577億円
25	野村不動産ホールディングス	5,926億円	75	清水建設	1,572億円
26	出光興産	5,797億円	76	凸版印刷	1,555億円
27	三越伊勢丹ホールディングス	5,397億円	77	ユニゾホールディングス	1,518億円
28	東京建物	5,319億円	78	大日本印刷	1,515億円
29	エヌ・ティ・ティ都市開発	5,048億円	79	コカ・コーラボトラーズジャパンホールディングス	1,514億円
30	ジェイエフイーホールディングス	4,896億円	80	京成電鉄	1,502億円
31	小田急電鉄	4,574億円	81	エイチ・ツー・オーテイリング	1,496億円
32	三井住友フィナンシャルグループ	4,243億円	82	東京ドーム	1,437億円
33	マツダ	4,061億円	83	ファナック	1,430億円
34	名古屋鉄道	3,626億円	84	昭和シェル石油	1,396億円
35	高島屋	3,614億円	85	東京海上ホールディングス	1,337億円
36	南海電気鉄道	3,545億円	86	SOMPOホールディングス	1,326億円
37	大林組	3,511億円	87	平和不動産	1,320億円
38	積水ハウス	3,225億円	88	ふくおかフィナンシャルグループ	1,272億円
39	コスモエネルギーホールディングス	3,180億円	89	SGホールディングス	1,238億円
40	スズキ	2,809億円	90	大成建設	1,200億円
41	いすゞ自動車	2,798億円	91	西日本鉄道	1,187億円
42	相鉄ホールディングス	2,494億円	92	日野自動車	1,186億円
43	三井E&Sホールディングス	2,453億円	93	メディカルホールディングス	1,177億円
44	昭和電工	2,451億円	94	オリエンタルランド	1,177億円
45	フジ・メディア・ホールディングス	2,403億円	95	三井住友トラスト・ホールディングス	1,167億円
46	イオンモール	2,379億円	96	UACJ	1,157億円
47	王子ホールディングス	2,358億円	97	セコム	1,143億円
48	MS&ADインシュアランスグループホールディングス	2,315億円	98	サッポロホールディングス	1,130億円
49	京王電鉄	2,274億円	99	山崎製パン	1,096億円
50	商船三井	2,210億円	100	住友重機械工業	1,078億円

図表C 第1回「不動産王ランキング」/ランキング上位

順位	企業名	決算期	土地保有額	総資産	土地保有割合	ROA
1	住友不動産	2018/03期	2兆4,642億円	5兆1,869億円	47.5%	2.3%
2	東海旅客鉄道(JR東海)	2018/03期	2兆3,546億円	8兆9,087億円	26.4%	4.4%
3	三菱地所	2018/03期	2兆0,632億円	5兆8,037億円	35.5%	2.1%
4	三井不動産	2018/03期	2兆0,382億円	6兆3,013億円	32.3%	2.5%
5	東日本旅客鉄道(JR東日本)	2018/03期	2兆0,207億円	2兆6,202億円	24.8%	3.5%
6	日本郵政	2018/03期	1兆5,440億円	290兆6,402億円	0.5%	0.2%
7	トヨタ自動車	2018/03期	1兆4,046億円	50兆3,082億円	2.8%	5.0%
8	日本電信電話(NTT)	2018/03期	1兆3,080億円	21兆6,758億円	6.0%	4.2%
9	阪急阪神ホールディングス	2018/03期	9,409億円	2兆4,101億円	39.0%	2.8%
10	イオン	2018/02期	8,283億円	9兆4,528億円	8.8%	0.3%
11	東急不動産ホールディングス	2018/03期	8,131億円	2兆1,768億円	37.4%	1.6%
12	ヒューリック	2017/12期	7,925億円	1兆3,521億円	58.6%	3.1%
13	大和ハウス工業	2018/03期	7,763億円	4兆0,353億円	19.2%	5.9%
14	第一生命ホールディングス	2018/03期	7,738億円	53兆6,030億円	1.4%	0.7%
15	西日本旅客鉄道(JR西日本)	2018/03期	7,590億円	3兆0,730億円	24.7%	3.6%
16	西武ホールディングス	2018/03期	7,307億円	1兆6,720億円	43.7%	2.6%
17	セブン&アイホールディングス	2018/02期	7,252億円	5兆4,950億円	13.2%	3.3%
18	近鉄グループホールディングス	2018/03期	6,982億円	1兆9,199億円	36.4%	1.5%
19	東京急行電鉄	2018/03期	6,971億円	2兆2,646億円	30.8%	3.1%
20	三菱UFJフィナンシャル・グループ	2018/03期	6,971億円	306兆9,374億円	0.2%	0.3%

※赤字は総資産ランキング上位20社にランクインしている企業

※土地保有割合=土地保有額/総資産

※ROA=当期利益/総資産

図表D 第1回「不動産王ランキング」/総資産ランキング

順位	企業名	業種	決算期	総資産
1	三菱UFJフィナンシャル・グループ	銀行業	2018/03期	306兆9,374億円
2	日本郵政	郵便事業	2018/03期	290兆6,402億円
3	ゆうちょ銀行	銀行業	2018/03期	210兆6,298億円
4	みずほフィナンシャルグループ	銀行業	2018/03期	205兆0,283億円
5	三井住友フィナンシャルグループ	銀行業	2018/03期	199兆0,491億円
6	かんぽ生命保険	保険業	2018/03期	76兆8,313億円
7	三井住友トラスト・ホールディングス	保険業	2018/03期	68兆3,568億円
8	第一生命ホールディングス	保険業	2018/03期	53兆6,030億円
9	トヨタ自動車	自動車製造業	2018/03期	50兆3,082億円
10	りそなホールディングス	銀行業	2018/03期	50兆2,438億円
11	野村ホールディングス	証券業	2018/03期	45兆5,913億円
12	東京海上ホールディングス	保険業	2018/03期	22兆9,299億円
13	MS&ADインシュアランスグループホールディングス	保険業	2018/03期	22兆4,729億円
14	日本電信電話(NTT)	通信業	2018/03期	21兆6,758億円
15	大和証券グループ本社	証券業	2018/03期	21兆1,417億円
16	ふくおかフィナンシャルグループ	銀行業	2018/03期	20兆1,637億円
17	ソニー	電気機器製造業	2018/03期	19兆0,655億円
18	日産自動車	自動車製造業	2018/03期	18兆7,469億円
19	コンコルディア・フィナンシャルグループ	銀行業	2018/03期	18兆6,606億円
20	めぶきフィナンシャルグループ	銀行業	2018/03期	16兆7,699億円

※赤字は本ランキング上位20社にランクインしている企業

図表E 第1回「不動産王ランキング」/ ROAランキング

順位	企業名	業種	決算期	土地保有割合	ROA
1	ジェイホールディングス	専門サービス業	2017/12期	—	30.7%
2	ガンホー・オンライン・エンターテイメント	ゲームソフトウェア業	2017/12期	—	28.7%
3	ZOZO	無店舗小売業	2018/03期	—	28.5%
4	ディップ	情報サービス業	2018/02期	0.8%	26.9%
5	日本M&Aセンター	専門サービス業	2018/03期	—	25.7%
6	ジェイエイシーリクルートメント	職業紹介・労働者派遣業	2017/12期	—	24.3%
7	ミクシィ	ゲームソフトウェア業	2018/03期	—	21.8%
8	ソフィアホールディングス	専門サービス業	2018/03期	—	21.5%
9	アカツキ	情報サービス業	2018/03期	—	21.4%
10	不二家	食料品製造業	2017/12期	4.8%	21.3%
11	セゾン情報システムズ	情報サービス業	2018/03期	—	20.6%
12	ダブルスタンダード	情報サービス業	2018/03期	—	20.1%
13	テーオーシー	不動産業	2018/03期	21.8%	20.0%
14	モバイルファクトリー	ゲームソフトウェア業	2017/12期	—	20.0%
15	フィックスターズ	情報サービス業	2017/09期	—	19.8%
16	MonotaRO	無店舗小売業	2017/12期	4.2%	19.7%
17	スタジオアタオ	織物・衣服・身の回り品小売業	2018/02期	—	19.7%
18	エイチーム	ゲームソフトウェア業	2017/07期	—	19.6%
19	伊豆シャボテンリゾート	専門サービス業	2018/03期	3.8%	19.4%
20	M&Aキャピタルパートナーズ	専門サービス業	2017/09期	—	19.4%

※土地保有割合=土地保有額/総資産

※ROA=当期利益/総資産